PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Vancouver et RMR d'Abbotsford

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

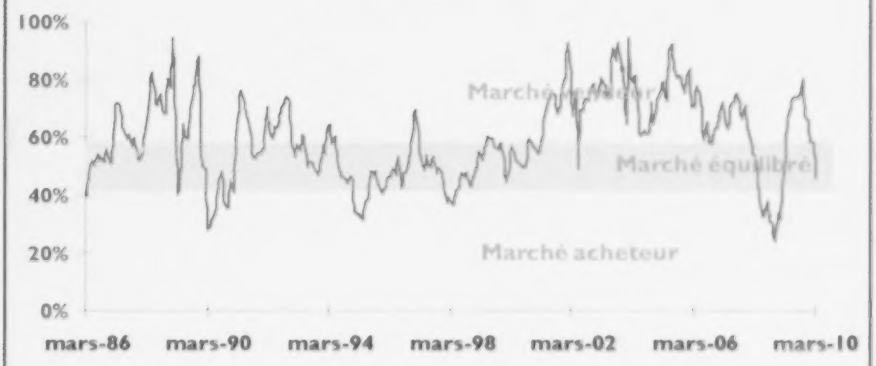
Date de diffusion : printemps 2010

Faits saillants de Vancouver

- La réduction des ventes MLS® et l'accroissement des inscriptions permettront au marché de la revente de se rapprocher de son point d'équilibre.
- Le prix des habitations grimpera de 11 % cette année[1], et la majeure partie de cette hausse se produira durant le premier semestre.
- Les prix devraient monter légèrement en 2011.
- Cette année et l'an prochain, le nombre des mises en chantier augmentera, mais il demeurera inférieur à la moyenne sur dix ans.
- L'amélioration de la conjoncture économique et du marché du travail entraînera un léger recul du taux d'inoccupation des appartements locatifs en 2010 et en 2011.

Figure 1

L'indicateur avancé se déplace vers le territoire d'un marché équilibré



Source : Données fournies par la chambre immobilière du Grand Vancouver, corrigées des variations saisonnières par la SCHL. MLS® est une marque de commerce de l'Association canadienne de l'immeuble.

[1] Les prévisions formulées dans le présent document sont basées sur les données disponibles le 1er avril 2010.

Table des matières

1 Faits saillants de Vancouver
2 Marché de la revente plus équilibré
3 Modeste progression des mises en chantier
3 Léger recul du taux d'inoccupation des logements locatifs
4 Économie
5 Faits saillants – Abbotsford et la vallée du Fraser
5 Le marché de la revente dans la vallée du Fraser restera équilibré
6 Les mises en chantier d'habitations augmenteront à Abbotsford
6 Le marché locatif se resserrera en 2010
6 Rebond de l'économie en 2010 dans la RMR d'Abbotsford
8 Resumé des prévisions Vancouver
8 Resumé des prévisions Abbotsford

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Marché de la revente plus équilibré

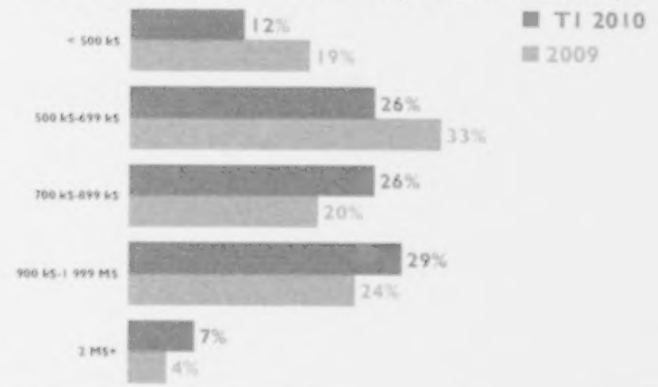
Dans le Grand Vancouver[1], les ventes MLS®[2] devraient diminuer au cours du second semestre de 2010 et demeurer stables tout au long de l'année 2011. Alors que l'amélioration de l'économie locale et du marché du travail, ainsi que la croissance soutenue de la population, stimuleront la demande de logements pour propriétaires-occupants, le relèvement des taux hypothécaires restreindra celle-ci dès le second semestre de 2010. De plus, la demande comprimée en 2008 a été comblée en grande partie. En 2009, de nombreux ménages ont accédé à la propriété en profitant de la faiblesse exceptionnelle des taux hypothécaires et des prix qui avaient fléchi par rapport à leurs sommets précédents. Bien que le volume des ventes conclues au premier trimestre de 2010 ait été largement supérieur aux faibles niveaux enregistrés au cours de la période correspondante en 2009, la cadence a ralenti par rapport à l'automne dernier. Cette tendance se poursuivra, ce qui se traduira par une baisse des ventes de 3 % en rythme annuel, cette année et l'an prochain.

Au moment même où la cadence des ventes devrait se stabiliser, il y aura davantage d'habitations sur le marché. L'accélération constante du prix des logements au cours de l'année dernière a poussé les vendeurs potentiels à mettre leur habitation en vente. Le nombre des nouvelles inscriptions a eu tendance à s'accroître au premier trimestre de 2010. Toutefois, la vigueur des ventes a fait en sorte que le total des inscriptions courantes est demeuré nettement inférieur aux sommets précédents, atteints à la fin de 2008.

Figure 2

Les prix de vente passent dans les échelles supérieures

% des ventes MLS®* selon l'échelle des prix (Grand Vancouver)



Source : chambre immobilière du Grand Vancouver; * N'englobe que les maisons individuelles.

La diminution des ventes et l'augmentation des inscriptions permettront au marché de Vancouver de se rapprocher de son point d'équilibre pendant le reste de l'année et en 2011. On s'attend à ce que moins de propriétés fassent l'objet d'offres multiples. Les acheteurs disposeront d'un choix plus vaste d'habitations et auront davantage de temps pour prendre leur décision. Vu le nombre accru de propriétés à vendre, la pression à la hausse exercée sur les prix sera également moins forte.

À mesure que l'offre d'habitations existantes correspondra davantage à la demande, le rythme d'accélération des prix ralentira. Cependant, il existe souvent un écart entre l'offre et la demande lorsque le marché se rapproche de son point d'équilibre et que les prix s'ajustent en conséquence. Comme les prix étaient élevés, et les ventes, nombreuses, au début de 2010, le prix moyen annualisé des habitations inscrites au MLS® montera de 11 %, et la majeure partie de cette hausse sera enregistrée au premier semestre. Un marché équilibré entraînera une majoration plus modeste des prix en 2011, soit de 3 %.

Le renchérissement observé depuis un an n'a pas été uniforme pour tous les types d'habitations. En mars 2010, les prix des appartements en copropriété et des maisons en rangée dépassaient respectivement de 2 et de 3 % leurs anciens maximums. Toutefois, les maisons individuelles se vendaient 7 % plus cher que le record établi antérieurement, ce qui les place dans les échelles de prix supérieures. Par exemple, 48 % des habitations vendues en 2009 l'ont été à plus de 700 000 $, comparativement à 62 %, au premier trimestre de 2010. Dans le cas des appartements en copropriété, le passage aux échelles de prix

[1] Cette section du rapport porte sur le marché de la revente dans le territoire couvert par la chambre immobilière du Grand Vancouver. Sont donc exclues les municipalités de Surrey, de Langley, de White Rock et de North Delta. Pour obtenir des données sur celles-ci ainsi que sur la RMR d'Abbotsford, veuillez consulter la section relative au marché de la revente de la vallée du Fraser.

[2] MLS® est une marque de commerce de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

supérieures a été moins marqué, puisque les ventes de logements haut de gamme (valant plus de 400 000 $) représentaient 32 % des ventes totales l'an dernier, contre 38 % au premier trimestre de 2010.

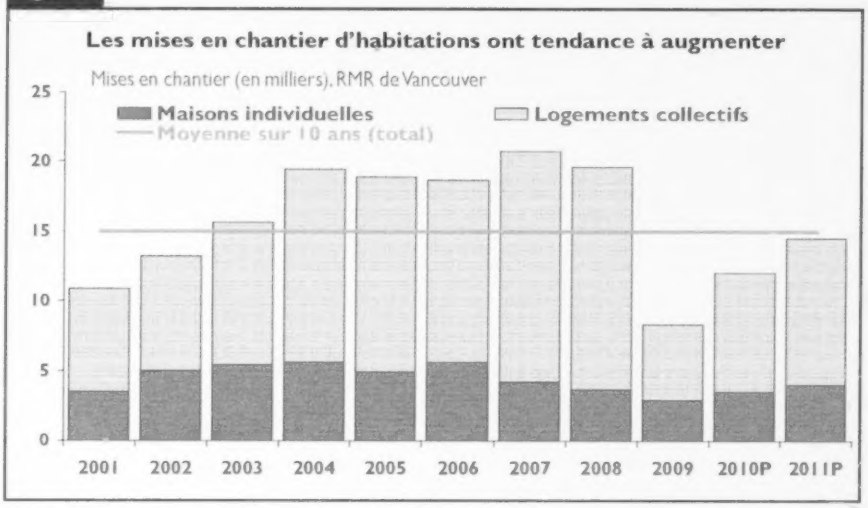
Modeste progression des mises en chantier

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Vancouver, on s'attend à ce que la construction d'habitations s'intensifie cette année et l'an prochain. L'amélioration de l'économie locale et du marché du travail contribueront à la croissance des mises en chantier. De plus, la région accueillera de 16 000 à 18 000 nouveaux ménages par année, principalement des migrants, ce qui stimulera la demande de logements. La remontée rapide des ventes d'habitations existantes et des prix au cours de l'année dernière redonne également confiance aux promoteurs et les incite à se lancer dans de nouveaux projets. Les fondations de 12 000 logements seront coulées cette année (soit 44 % de plus qu'en 2009) et 14 500 en 2011. Même en tenant compte de ces fortes augmentations, le nombre des mises en chantier sera inférieur à la moyenne des dix dernières années (15 360).

Davantage de maisons individuelles et de collectifs d'habitation seront commencés au cours des deux prochaines années. Certes, les mises en chantier de maisons individuelles augmenteront, mais de façon plus modérée (19 %), parce que le recul a été moins prononcé l'an dernier pour cette catégorie de logements que pour les collectifs d'habitation. On prévoit couler les fondations de 8 500 logements collectifs cette année, ce qui représente une progression de 57 %. Comme on s'attend de nouveau à une hausse en 2011, de 24 % cette fois, le nombre des mises en chantier de logements collectifs se rapprochera de la moyenne sur dix ans. Les grands complexes résidentiels, qui avaient connu la plus forte baisse en 2009, réapparaîtront sur le marché. Il s'agira cependant d'ensembles d'habitation flexibles, bâtis par étapes, en fonction de la demande.

Figure 3

Les mises en chantier d'habitations ont tendance à augmenter



Source : SCHL, prévisions de la SCHL pour le 2e trimestre de 2010

Cette façon prudente de se lancer dans de nouveaux projets et le faible nombre des mises en chantier prévues pour Vancouver s'expliquent en partie par l'accumulation graduelle d'un stock de logements neufs achevés et non écoulés. Bien que le stock des maisons individuelles invendues reste peu élevé, un nombre accru d'appartements en copropriété nouvellement achevés s'est ajouté à l'offre récemment. Toutefois, étant donné que le rythme mensuel d'écoulement des logements en copropriété établi au premier trimestre de 2010 équivaut presque à la moyenne sur 12 mois et que la TVH doit être mise en place au début de juillet, ces unités trouveront probablement preneur très bientôt.

Léger recul du taux d'inoccupation des logements locatifs

Le nombre des appartements locatifs vacants devrait fléchir quelque peu cette année et l'an prochain, après avoir progressé en 2009. Le raffermissement du marché du travail et un solde migratoire prévu de plus de 40 000 personnes par année stimuleront la demande de logements locatifs. Un autre facteur contribuera à l'expansion de la demande, à savoir l'écart grandissant entre le loyer mensuel et les charges de remboursement hypothécaire relatives à un appartement en copropriété. Dans de nombreux secteurs, le prix des logements en copropriété a remonté par rapport à son creux antérieur et, de ce fait, la location est devenue plus attrayante pour les personnes qui cherchent à réduire au minimum leurs dépenses mensuelles.

En raison de la forte demande de logements locatifs, le loyer moyen des appartements se gonflera de 4 % cette année et l'an prochain.

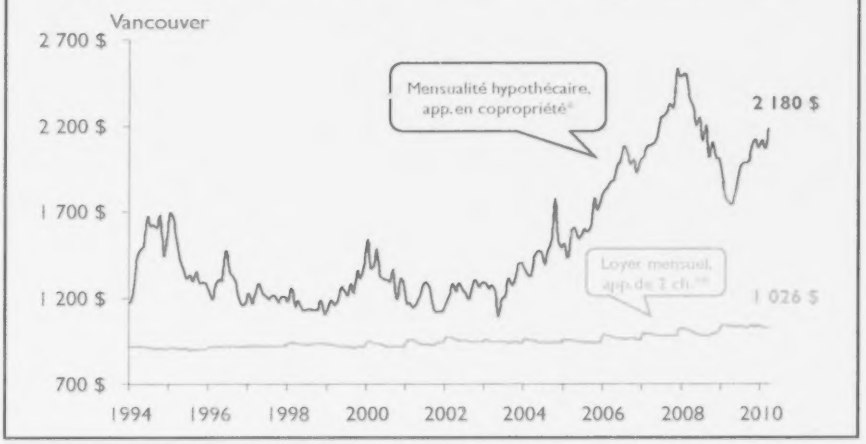
Économie

Dans la RMR de Vancouver, la conjoncture économique sera favorable au marché de l'habitation cette année et l'an prochain. Grâce aux Jeux olympiques d'hiver, qui ont fait grimper les dépenses de consommation dans la région, la RMR de Vancouver a commencé l'année 2010 sur une note optimiste. La plupart des secteurs économiques sont prêts à connaître un essor cette année, après avoir souffert d'un ralentissement généralisé l'an dernier. Dans le cas des services, le secteur du commerce de gros et de détail devrait prospérer, tout comme ceux des services aux entreprises et des services non commerciaux. Du côté des biens, le secteur manufacturier commencera à se développer à mesure que l'économie américaine s'améliorera et que la demande de produits exportés par la Colombie-Britannique s'intensifiera de nouveau.

L'accroissement des emplois prévu cette année et l'an prochain favorisera la demande d'habitations pour propriétaires-occupants et de logements locatifs. On s'attend en effet à ce que le marché du travail se raffermisse dans la RMR de Vancouver, à mesure que l'économie croîtra. Une modeste progression des mises en chantier d'habitations permettra d'augmenter les emplois, et de grands projets concernant les infrastructures et les transports revigoreront le marché du travail dans le secteur de la construction non résidentielle. Parmi les grands projets proposés et devant être entrepris en 2010, mentionnons la prolongation de la ligne de transport de l'intérieur vers le Lower Mainland, l'incinérateur récupérateur d'énergie du Grand Vancouver, l'agrandissement du campus de Burnaby de l'Institut de technologie de la Colombie-Britannique et la construction d'une tour destinée à accueillir le service des urgences et

Figure 4

L'abordabilité relative favorise la demande de logements locatifs



Sources : chambre immobilière du Grand Vancouver, Banque du Canada, Statistique Canada, SCHL ; *Mensualités hypothécaires corrigées des variations saisonnières et fondées sur les critères suivants : prix moyen des appartements en copropriété tenant compte de l'inflation, P & I, mise de fonds de 10 %, période d'amortissement de 25 ans, taux affiché par la Banque du Canada pour les prêts hypothécaires de 5 ans; ** Loyers corrigés en fonction de l'inflation, RMR de Vancouver.

l'unité des soins intensifs du Memorial Hospital de Surrey[4].

L'augmentation de la population de la RMR de Vancouver continuera de stimuler la demande d'unités locatives et de logements pour propriétaires-occupants. On estime à 40 000 le nombre des personnes qui devraient s'installer dans la région de Vancouver chaque année, ce qui représentera un ajout de 16 000 à 18 000 nouveaux ménages annuellement, tous en quête d'un logement. La plupart de ces personnes seront originaires de pays étrangers, particulièrement de la région Asie-Pacifique. Au cours du dernier trimestre de 2009, par exemple, plus de sept immigrants sur dix venaient d'Asie (de la Chine, de l'Inde ou de Taïwan)[5].

Les taux hypothécaires : La Banque du Canada a abaissé son taux cible du financement à un jour au cours des premiers mois de 2009. Alors qu'il s'élevait à 1,50 % au début de 2009, ce taux n'est plus aujourd'hui que de 0,25 %. Nous nous attendons à ce que les taux d'intérêt à court terme entament leur ascension durant la seconde moitié de 2010.

Vu que le taux du financement à un jour s'accroîtra sans doute dans les mois à venir, les taux hypothécaires ont commencé à augmenter. Selon le scénario de base de la SCHL, les taux hypothécaires affichés remonteront graduellement, mais lentement, en 2010 : le taux affiché des prêts de un an devrait osciller entre 3,6 et 4,8 % et celui des prêts de trois ans et de cinq ans, entre 4,2 et 6,7 %. En 2011, les taux affichés devraient se situer dans des fourchettes allant de 5,0 à 6,0 % pour les prêts de un an et de 5,6 à 7,2 % pour les prêts de trois ans et de cinq ans.

Il n'est toutefois pas exclu que les taux progressent plus vite, si la reprise économique était plus rapide que ce à quoi l'on peut s'attendre à l'heure actuelle. La progression des taux pourrait au contraire être plus faible si l'expansion de l'économie devait être plus limitée.

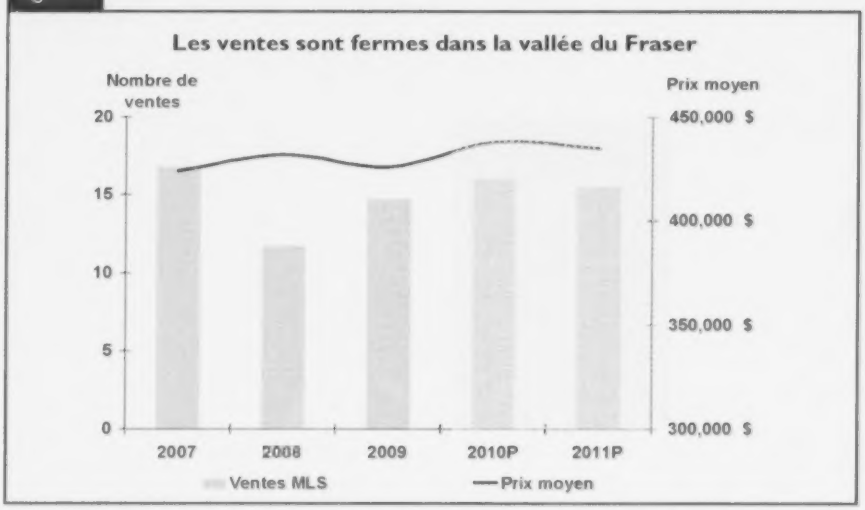
[4] BC Stats, Major Projects Inventory, décembre 2009.

[5] BC Stats, données relatives à l'immigration, quatrième trimestre de 2009. Ces données ont été fournies par Citoyenneté et Immigration Canada.

Faits saillants – Abbotsford et la vallée du Fraser

- Le marché de la revente de la vallée du Fraser demeurera équilibré; les ventes augmenteront de 9 %, selon les prévisions.
- Le prix des habitations progressera modérément en 2010 dans la vallée du Fraser; il gagnera entre 1 et 3 %.
- Le marché de l'habitation de Surrey sera le plus actif. On prévoit aussi que la construction résidentielle s'accélérera dans la RMR d'Abbotsford, mais que son rythme restera inférieur à la moyenne sur 10 ans.
- Le marché locatif d'Abbotsford se resserra sous l'effet de la demande accrue provenant des nouveaux migrants qui viendront s'installer dans la région.

Figure 5



Sources : chambre immobilière de la vallée du Fraser et prévisions de la SCHL

Le marché de la revente dans la vallée du Fraser restera équilibré

Selon les prévisions, le rythme des ventes de logements existants dans la vallée du Fraser demeura élevé au deuxième trimestre de 2010 puis ralentira pendant le reste de l'année et en 2011. Si l'expansion de l'économie locale soutiendra les ventes d'habitations durant cette période, la légère remontée des taux hypothécaires attendue pendant la seconde moitié de l'année viendra cependant tempérer la demande de logements pour propriétaire-occupant. Résultat : beaucoup d'acheteurs éventuels feront l'acquisition d'une habitation en début d'année pour tirer parti des taux hypothécaires exceptionnellement bas.

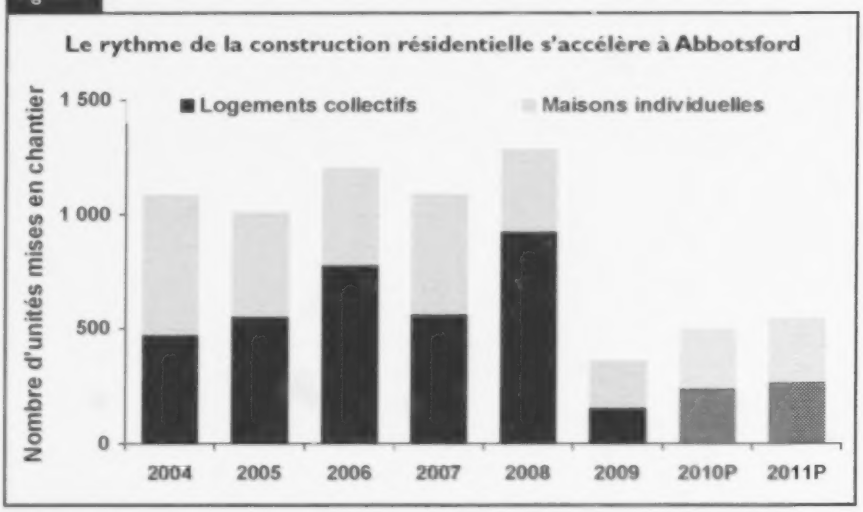
Globalement, on prévoit que les ventes de logements existants s'accroîtront de près de 9 % en 2010 dans la vallée du Fraser et qu'elles resteront fermes en 2011. Une tendance similaire devrait se dessiner dans la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Abbotsford, sauf que l'activité y restera inférieure à celle des autres centres qui constituent le grand marché de la vallée du Fraser[1]. En raison de sa proximité du centre-ville de Vancouver et de son excellent accès au réseau de transport en commun et aux routes principales, Surrey va enregistrer le gros des ventes, les hausses de prix les plus considérables et la plupart des mises en chantier. Collectivité diversifiée, Surrey bénéficie en outre d'une forte migration. Les ventes dans la vallée du Fraser seront nombreuses, mais leur total annuel y restera inférieur aux niveaux records observés au cours des dernières années.

La demande de logements pour propriétaire-occupant s'est accompagnée d'une augmentation des nouvelles inscriptions, car le dynamisme des ventes et la montée des prix observés ces derniers mois ont incité des propriétaires à mettre leur habitation en vente sur le marché. L'augmentation des inscriptions devrait ramener le marché de la vallée du Fraser vers son point d'équilibre, ce qui aura pour effet d'atténuer les pressions à la hausse qui pèsent sur les prix. Ainsi, on prévoit une augmentation modérée des prix – 3 % – en 2010. En 2011, le marché de la revente devrait rester équilibré, de sorte que les prix continueront de progresser.

Dans la RMR d'Abbotsford, les prix évolueront moins rapidement que dans la vallée du Fraser pendant la période à l'étude. Les marchés de la vallée du Fraser situés près de Vancouver attirent généralement les acheteurs qui cherchent un logement abordable et souhaitent passer le moins de temps possible à se déplacer chaque jour vers

[1] Selon le Fraser Valley Real Estate Board (FVREB), ce marché englobe Surrey, Langley, White Rock, North Delta et Abbotsford.

Figure 6



Source : SCHL

les principaux centres de travail. Situés à l'ouest d'Abbotsford, ces marchés connaîtront des hausses de prix plus marquées que le reste de la RMR. Cependant, étant donné l'augmentation des prix moyens de revente dans l'ensemble de la région, la RMR d'Abbotsford présente encore un grand attrait en raison surtout de l'abordabilité relative de ses habitations, particulièrement pour les jeunes familles qui cherchent un logement à prix modéré, dans une collectivité proche de la ville de Vancouver où l'on trouve de grands espaces et des propriétés spacieuses. Le prix moyen des logements existants dans la RMR avancera donc d'environ 1 % en 2010 et de 3 % en 2011.

Les mises en chantier d'habitations augmenteront à Abbotsford

Dans la RMR d'Abbotsford, les mises en chantier d'habitations vont s'accroître en 2010 et en 2011, mais elles resteront inférieures à leur moyenne sur 10 ans. Les stocks d'unités achevées et non écoulées se sont allégés sur le marché du neuf, par suite notamment de la hausse des ventes, et cette conjoncture a incité les promoteurs à commencer d'autres habitations. Les constructeurs se concentreront sur la production de maisons individuelles, car ce segment a enregistré la plus forte diminution des stocks au cours de l'année écoulée, par comparaison aux appartements et aux logements en rangée.

Estimant que le marché évolue encore au ralenti, compte tenu du niveau actuel des stocks d'habitations neuves achevées et inoccupées, les promoteurs restent néanmoins prudents et hésitent à mettre un très grand nombre d'habitations sur le marché en même temps, avant que la demande ne le justifie. Grâce à l'optimisme qui règne sur le marché, les mises en chantier dans la RMR d'Abbotsford augmenteront de 37 % en 2010 et de 10 % en 2011.

Le marché locatif se resserrera en 2010

On s'attend à ce que les taux d'inoccupation diminuent dans la RMR d'Abbotsford cette année, après avoir connu une hausse marquée en 2009. Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs menée par la SCHL en octobre 2009, le taux d'inoccupation moyen des appartements dans la RMR s'élevait à 6,1 %, alors qu'il se situait à 2,6 % un an auparavant. Les taux hypothécaires extrêmement bas et le recul du prix des habitations l'an dernier ont incité certains locataires à accéder à la propriété. Ce mouvement devrait ralentir, compte tenu du renchérissement des habitations et de la légère remontée prévue des taux d'intérêt hypothécaires. Vu le solde migratoire encore positif de la RMR, la demande de logements locatifs s'intensifiera vraisemblablement au cours de la période de prévisions. En conséquence, on prévoit que les taux d'inoccupation se replieront et que les loyers moyens augmenteront à un rythme constant d'environ 2 % en 2010 et en 2011.

Rebond de l'économie en 2010 dans la RMR d'Abbotsford

L'amélioration des perspectives d'emploi, conjuguée à la croissance démographique constante, favorisera la demande de logements dans la RMR d'Abbotsford cette année et l'an prochain.

On prévoit que l'économie d'Abbotsford se redressera en même temps que celle de la Colombie-Britannique pendant les 18 prochains mois. Au cours de l'année écoulée, le ralentissement de l'économie mondiale s'est répercuté sur beaucoup de régions et plus particulièrement sur celles dont les activités dépendent des exportations vers les marchés américains. L'emploi s'est détérioré dans le secteur de la production de biens et, à ce

jour, il n'affiche aucun signe clair de reprise. Parallèlement, l'emploi s'est beaucoup mieux comporté dans le principal secteur d'activité de la RMR d'Abbotsford, celui des services, qui reprend de la vigueur depuis le milieu de 2009. La croissance économique stimulera la demande de logements à Abbotsford, en plus de créer des occasions d'emploi.

Cette année, les investissements engagés dans le secteur privé continueront à soutenir l'expansion économique dans la RMR d'Abbotsford. Les projets d'envergure et l'accélération des mises en chantier d'habitations renforceront l'activité dans les secteurs de la construction et de la fabrication. Par ailleurs, les entreprises entendent accroître leurs investissements en 2010, en raison du niveau toujours très bas des taux d'intérêt. Le nombre de permis de construire délivrés pour des immeubles non résidentiels a augmenté d'environ 28 % au premier trimestre par rapport à la période correspondante en 2009. La ville d'Abbotsford compte un grand nombre de terrains destinés au développement industriel, dont plus de 450 acres de nouveaux terrains viabilisés à usage industriel. À l'opposé, l'offre de ce type de terrains a diminué dans de nombreux secteurs de la région métropolitaine de Vancouver. Le développement commercial connaît aussi un essor, comme en témoigne le nouveau centre commercial de 650 000 pieds carrés d'Abby Lane, dont la mise en chantier est prévue prochainement. L'amélioration de la confiance des consommateurs soutiendra la demande de biens et de services et favorisera l'accroissement des ventes au détail.

Le solde migratoire de la RMR d'Abbotsford devrait augmenter cette année et en 2011, période où la population de la vallée du Fraser s'accroîtra d'environ 1,7 % annuellement, selon les prévisions. En 2009, la région a accueilli un afflux net de 3 500 migrants, ce qui a donné lieu à un taux d'expansion démographique de près de 2 % dans la vallée du Fraser. Vu le nombre croissant de personnes qui emménagent dans la région, la demande de logements va s'intensifier dans la vallée du Fraser.

Les taux hypothécaires : La Banque du Canada a abaissé son taux cible du financement à un jour au cours des premiers mois de 2009. Alors qu'il s'élevait à 1,50 % au début de 2009, ce taux n'est plus aujourd'hui que de 0,25 %. Nous nous attendons à ce que les taux d'intérêt à court terme entament leur ascension durant la seconde moitié de 2010.

Vu que le taux du financement à un jour s'accroîtra sans doute dans les mois à venir, les taux hypothécaires ont commencé à augmenter. Selon le scénario de base de la SCHL, les taux hypothécaires affichés remonteront graduellement, mais lentement, en 2010 : le taux affiché des prêts de un an devrait osciller entre 3,6 et 4,8 % et celui des prêts de trois ans et de cinq ans, entre 4,2 et 6,7 %. En 2011, les taux affichés devraient se situer dans des fourchettes allant de 5,0 à 6,0 % pour les prêts de un an et de 5,6 à 7,2 % pour les prêts de trois ans et de cinq ans.

Il n'est toutefois pas exclu que les taux progressent plus vite, si la reprise économique était plus rapide que ce à quoi l'on peut s'attendre à l'heure actuelle. La progression des taux pourrait au contraire être plus faible si l'expansion de l'économie devait être plus limitée.

Resumé des prévisions
RMR de Vancouver
Printemps 2010

	2007	2008	2009	2010p	Var. en %	2011p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	38,978	25,149	36,257	35,000	-3.5	34,000	-2.9
Inscriptions nouvelles MLS®	57,145	65,118	54,828	65,000	18.6	60,000	-7.7
Prix moyens MLS® ($)	570,795	593,767	592,441	655,000	10.6	675,000	3.1
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	4,211	3,634	2,929	3,500	19.5	4,000	14.3
Logements collectifs	16,525	15,957	5,410	8,500	57.1	10,500	23.5
Jumelés	678	709	330	400	21.2	500	25.0
Maisons en rangée	2,635	2,309	1,655	2,100	26.9	2,300	9.5
Appartements	13,212	12,939	3,425	6,000	75.2	7,700	28.3
Tous types de logement confondus	20,736	19,591	8,339	12,000	43.9	14,500	20.8
Prix moyen ($)							
Logements individuels	840,045	904,239	905,011	900,000	-0.6	905,000	0.6
Prix médian ($)							
Logements individuels	659,900	700,000	698,900	693,000	-0.8	695,000	0.3
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	7.1	2.3	-6.3	-1.0	-	1.0	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	0.7	0.5	2.1	1.5	-0.6	1.2	-0.3
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	1,084	1,124	1,169	1,210	-	1,258	-
Loyer moyen ($) des log. de 1 ch. (octobre)	846	880	919	945	-	983	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6.90	6.70	4.02	4.23	0.20	5.56	1.34
Taux hypothécaires à 5 ans	7.07	7.06	5.63	6.20	0.57	7.06	0.86
Nombre annuel d'emplois	1,222,700	1,241,600	1,234,200	1,260,000	-	1,290,000	-
Croissance de l'emploi (%)	3.0	1.5	-0.6	2.1	-	2.4	-
Taux de chômage (%)	4.0	4.3	7.0	6.9	-	6.5	-
Migration nette [1]	38,550	38,786	38,000	40,000	5.3	41,000	2.5

Service inter-agences® (MLS®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®), Statistique Canada (CANSIM)

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

[1] Les données de 2009 sur la migration sont des prévisions

Résumé des prévisions
RMR d'Abbotsford
Printemps 2010

	2007	2008	2009	2010f	Var. en %	2011f	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	18,032	12,588	15,660	16,000	2.2	15,500	-3.1
Inscriptions nouvelles MLS®	29,920	31,826	26,433	29,000	9.7	29,500	3.5
Prix moyens MLS® ($)	423,761	431,781	425,796	438,000	2.9	435,000	-0.7
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	527	358	210	260	23.8	280	7.7
Logements collectifs	561	927	155	240	54.8	270	12.5
Jumelés	8	46	2	10	##	15	50.0
Maisons en rangée	103	103	21	110	##	110	0.0
Appartements	450	778	132	120	-9.1	145	20.8
Tous types de logement confondus	1,088	1,285	365	500	37.0	550	10.0
Prix moyen ($)							
Logements individuels	517,840	548,363	540,985	565,500	4.5	566,500	0.2
Prix médian ($)							
Logements individuels	489,950	517,950	520,000	521,000	0.2	522,000	0.2
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (C.-B.)	6.5	2.1	-6.5	2.3	-	2.0	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	2.1	2.6	6.1	5.0	-1.1	4.5	-0.5
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	752	765	781	795	-	810	-
Loyer moyen ($) des log. de 1 ch. (octobre)	610	627	640	640	-	660	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6.90	6.70	4.02	4.23	0.2	5.56	-0.2
Taux hypothécaires à 5 ans	7.07	7.06	5.63	6.20	0.6	7.06	0.9
Nombre annuel d'emplois	84,800	88,000	86,100	85,900	-	87,900	-
Croissance de l'emploi (%)	3.0	3.8	-2.2	-0.2	-	2.3	-
Taux de chômage (%)	4.0	4.3	7.0	7.5	-	8.1	-
Migration nette (1)	2,085	2,255	2,065	2,130	3.1	2,200	0.3

Service inter-agences® (MLS®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®), chambre immobilière de la vallée du Fraser (les chiffres peuvent différer de ceux de l'ACI, car ils n'englobent que les maisons individuelles et les copropriétés),Statistique Canada (CANSIM)

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

(1) Les données de 2009 sur la migration sont des prévisions

##Variation supérieure à 200 %

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2010 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

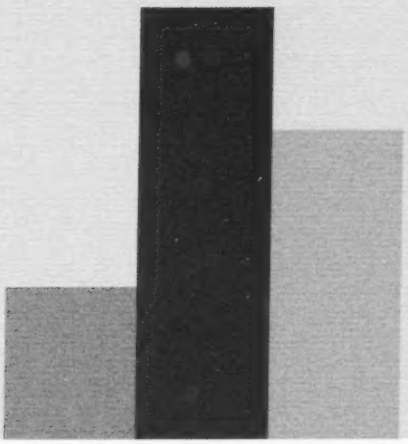
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

L'Observateur du logement au Canada

Consultez l'édition courante et les éditions antérieures de L'Observateur du logement au Canada ainsi que les multiples autres sources de données complémentaires qui sont fournies, et vous connaîtrez encore mieux les divers marchés de l'habitation du Canada.

64365_2010_B01